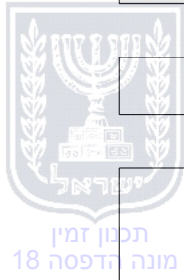


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0135673

נס/מק/151-1 - איחוד חלקות בכפר אהרון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאחדת 2 חלקות לתא שטח אחד ללא שינוי בשטחי הבניה ובמס' יחידות הדיור המאושרים במטרה להקים מבנה אחד דו-משפחתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נס/מק/1/151 - איחוד חלקות בכפר אהרון

ומספר התכנית

407-0135673

מספר התכנית

0.628 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נס ציונה
 קואורדינאטה X 180513
 קואורדינאטה Y 646596

1.5.2 תיאור מקום

שכונת כפר אהרון בחלקה הדרום-מערבי של נס ציונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	בני בנימין	11	
נס ציונה	בני בנימין	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3751	מוסדר	חלק	133-134	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 38 וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
24/05/2016	7180	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 407-0244475 (נס/מק/1/9/א). הוראות תכנית 407-0244475 (נס/מק/1/9/א) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	407-0244475
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו ככל שלא שונו ע"י תכניות תקפות.	כפיפות	נס/ 1 / 1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 / 10. הוראות תכנית נס/ 1 / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1 / 10
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 2 וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1 / 2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 2 ב וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1 / 2 ב
20/10/2014	157	6896	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/ 1 / 9 וכל הוראותיה ממשיכות לחול.	כפיפות	נס/ 1 / 9
30/06/1999		4776	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/מק/1/5 וכל הוראותיה ממשיכות לחול על תכנית זו.	כפיפות	נס/ מק/ 1 / 5



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2006	3576	5538	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס/151 ממשיות לחול ככל שלא שוננו ע"י תכניות תקפות אחריה.	שינוי	נס/ 151



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז שמריהו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז שמריהו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מאושרות	10/11/2013	בועז שמריהו	10/11/2013	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת הקצאות	26/07/2016	בועז שמריהו	26/07/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי ופיתוח מנחה הכולל חניה	04/01/2018	בועז שמריהו	03/01/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	03/01/2018	בועז שמריהו	03/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	פרטי	אביעד יעיש		ל"ר	ראשון לציון	עראקי שלמה	46	050-7310039	050-7310039	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביעד יעיש		ל"ר	ראשון לציון	עראקי שלמה	46	050-7310039	050-7310039	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	אביעד יעיש		ל"ר	ראשון לציון	עראקי שלמה	46	050-7310039	050-7310039	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בועז שמריהו	119001	ל"ר	חולון	גלילי ישראל	12	03-6512382	03-6512382	Boaz-sh@inter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	שמואל טורס	597	לי"ר	נס ציונה	כצנלסון	47	08-9409411	08-9409411	torres1@wall a.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- (א) איחוד חלקות כמשמעותם בפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (1).
 (ב) שינוי קוי בניין צידיים לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).
 (ג) קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (19).

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

- (א) איחוד חלקות 133, 134 לתא שטח אחד ללא שינוי בזכויות הבניה.
 (ב) קביעת שתי יחידות דיור בתא השטח החדש.
 (ג) שינוי קוי בניין צידיים לפי המפורט:
 קו בנין צידי ימני מ-3.5 מ' ל-6 מ'.
 קו בנין צידי שמאלי מ-3.5 ל-7 מ'.
 (ד) קביעת זיקת הנאה ביחס לזכות מעבר להולכי רגל ותשתיות בין יחידות הדיור במגרש וחניית כלי רכב ונגישות אליהם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	
100	מגורים א'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים א'	זיקת הנאה
100	מגורים א'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	628.02	אזור מגורים א'
100	628.02	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	628.02	מגורים א'
100	628.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, מרתפים, חניה.
4.1.2	הוראות הוראות בנין א בהתאם להוראות התכניות התקפות וכמפורט להלן: (1) בתחום התכנית מותרות 2 יחידות דיור. התכנית אינה קובעת את חלוקת המגרש ביניהן ואת חלוקת שטחי הבניה בין יחידות הדיור, ככל שגודל יחידת דיור אחת לא יפחת מ-150 מ"ר. (2) לא יותרו מדרגות חיצוניות למבנה. (3) ככל שיחידת דיור שניה תבנה בקומה א', לא תותר הצמדת המרתף אליה. (4) מחסן כלי גינה: ביחידת דיור צמודת קרקע, חובה לתכנן מחסן כלי גינה בקומת הכניסה עם נגישות ישירה לחצר כחלק אינטגרלי מהמבנה. שטח מינימלי למחסן 5 מ"ר.
ב	מרתפים (1) שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבנין העיקרי בקומת הכניסה. (2) קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תורשה בליטת מרתף מעבר לקוים אלה. המרתף יבנה מתחת לבנין הבנוי בקומת הכניסה. הקמתם של מרתפים בבנינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבנין העיקרי. (3) הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. (4) לא תותר הקמתם של מטבח ואמצעים סניטריים במרתף. (5) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע. (6) השימושים המותרים במרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשמוש דיירי הבית, חדרי משחק, פינות תחביב וכד'. (7) גובה המרתף יהיה 2.4 מ'. (8) גובה חלונות המרתף יותרו עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף. (9) איוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באופן שתימנע הצטברות גז רדון במרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8.5	2	35	635	38 (2)	157	63	377 (1)	628	100	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא תותר קומת עמודים ולא ניתן להעביר שטח בניה בין הקומות.
- (2) 19 מ"ר ליח"ד. מיועד לממ"ד ומחסן. הקמתם תתאפשר או במפלס הכניסה או מתחת למפלס הכניסה.
- (3) כמסומן בתשריט. במקרה של מבנים לא צמודים, המרחק בין המבנים יהיה 7 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - 2 מקומות חניה לכל יח"ד.
 ב. שערי החניה לא ייפתחו לכוון הרחוב.

6.2

איכות הסביבה

- א) מיקום שפכי העפר ייקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
 ב) פסולת בנין תועבר אל אתר מוסדר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מיקום עודפי עפר בשלב ראשון יבוצע בתחום התכנית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריה ו/או מי מטעמו.

6.3

ניקוז

תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס העיר שעקרונותיה יהיו תכנון ניקוז במגרשים פרטיים אשר ימנע, ככל האפשר, זרימת נגר לשטח ציבורי. לשם כך, תקבע הועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשפועים. כהנחיה, 30% משטח המגרש ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, או יינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
 הועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים יחודיים של המגרש ו/או על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.

6.4

איחוד וחלוקה

חלקות 133, 134 יאוחדו לתא שטח אחד שמספרו 100 כמפורט בטבלת ההקצאות וכמסומן בתשריט התכנית.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

- א) בהתאם לתכניות התקפות.
 ב) תנאי להגשת בקשה להיתר: הכנת תכנית לצרכי רישום על-ידי ועל חשבון הבעלים ו/או הזימ ואישורה ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור תכנית לצרכי רישום ע"י אגף המדידות ו/או ברישום החלוקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.

6.6

תשתיות

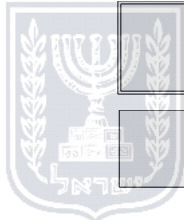
פינוי תשתיות: העתקת כל התשתיות הציבוריות/פרטיות הקיימות, ואשר נדרש להעתיקן לצורך בניה במגרש (כגון מים, ביוב, חשמל וכד') יתבצע ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו.

6.7

זיקת הנאה

- א) תינתן ותירשם בטאבו זיקת הנאה בין יח"ד במגרש לטובת זכות מעבר לתשתיות, כלי רכב, והולכי רגל וכן לטובת הנחת ומעבר תשתית לחיבור הביוב של יחידות הדיר, הולכי רגל וכלי רכב להנחת הקו ותחזוקתו.
 ב) זיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין תלווה בתשריט ותקנון בו יוגדרו תחומי אחריות המשתמשים בה בלשכת המקרקעין.
 ג) זכות מעבר תינתן ותירשם בלשכת המקרקעין מיד עם מתן תוקף לתכנית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה למגורים.

היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י חוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

נספח א' - טבלת זכויות מאושרות

קוי בנין (מטר)	גובה מבנה			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ אחוזי בניה מירביים	אחוזי בניה מירביים משטח המגרש				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש/ חלקה	יעוד					
	אחודי	צידי	קדמי				גובה מבנה מירבי במי מעל למפלס הכניסה הקובעת	מס. קומות מתחת למפלס הכניסה	מס. קומות מעל למפלס הכניסה	% בניה משטח המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת				% בניה משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת				
										שימוש שרות				שימוש עיקרי	שימוש שרות	שימוש עיקרי		
5	3.5	2 (2)	8.5	1	2	305	35	101%	6% (1) 19 מ"ר	25%	78 מ"ר	10%	31 מ"ר	60%	186 מ"ר	310	326 (חלקה 133)	אזור מגורים א'
5	3.5	2 (2)	8.5	1	2	305	35	101%	6% (1) 19 מ"ר	25%	79 מ"ר	10%	32 מ"ר	60%	191 מ"ר	318	327 (חלקה 134)	
							סה"כ	101%	6% (1) 38 מ"ר	25%	157 מ"ר	10%	63 מ"ר	60%	377 מ"ר			

הערות לטבלה:

- (1) 6% המיועדים למחסן וממ"ד. הקמתם תתאפשר או במפלס הכניס או מתחת למפלס הכניסה.
- (2) קו בנין קדמי למוסכים/סככות חניה – 0 מ'.